

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 936/2010

Edrichton Estates Limited

Vs

Perit Anthony Cassar u Mary Doris Cassar

Din is-sentenza titratta t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti, wara li fit-12 ta' April 2012 inghatat sentenza dwar it-talbiet tal-attrici.

Il-qorti taghmel riferenza ghal dik is-sentenza in kwantu fiha jinghad x'inhuma l-fatt relatati ma' dan il-kaz¹.

¹ Kopja tinsab a fol. 113 tal-atti.

It-talbiet li ghadhom rilevanti huma l-ewwel, it-tieni u tielet talba², li bihom qeghda tintalab dikjarazzjoni li:-

1. Il-konvenuti akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Tonio Spiteri tad-19 ta' Lulju 1978 Villa San George, mibnija fuq plot 21, fl-area maghrufa ta' Buleben, l-utile dominju bhala *corpus* determinat.
2. L-cens u subcens hu ta' £56 sterlina, maghmul in kwantu ghal £35.26 sterlina pagabbli lill-Ufficcju Kongunt u £20.74 pagabbli lill-attrici.
3. L-subcens pagabbli mill-konvenuti lill-attrici hu ta' £20.74 sterlina jew ammont ekwivalenti f'Euro izda stabbilit fuq il-bazi tal-munita Ingliza.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-30 ta' Novembru 2010³ Edrichton Estates Limited wiegbet:-

1. Ir-rimedju li setghet titlob l-attrici kien mhux li titlob lura l-kejl zejjed imma li titlob zieda fil-prezz jekk id-differenza fil-kejl u fil-kuntratt kienet iktar minn wahda minn ghoxrin. Id-drittijiet tal-attrici baqghu impregudikati.
2. L-art uzurpata kienet ta' cirka 53 qasab kwadri fuq bejgh ta' corpus determinat, ghalhekk il-konvenuti ghandhom 205 qasab kwadri meta suppost xtraw 152 qasab kwadri.
3. L-uzurpazzjoni saret mill-konvenuti ghal habta tal-1990 meta bnew hajt gdid mal-hajt tal-gnien u ressqh mal-bankina.
4. Skond il-kuntratt originali ta' akkwist tat-territorju Ta' Buleben, Qawra, gie akkwistat mill-predecessur tal-kumpannija attrici bir-rata ta' 0.172 p ghal kull qasba kwadra.
5. B'ittra tat-18 ta' Gunju 2007 il-konvenuti jikkonfermaw li c-cens originali impost fuq il-villa hu ta' £35.26 sterlina. Ghalhekk irrikonoxxew li jinsabu fil-pussess ta' aktar art minn dik li akkwistaw il-predecessuri taghhom.

² Il-konvenuti rrinunzjaw ghat-talbiet 4, 5 u 6.

³ Fol. 65.

6. F'din ir-rata ta' cens annwu u perpetwu revedibbli, il-konvenuti kkalkolaw iz-zieda ta' l-art ta' cirka 56 qasab kwadri.

7. Ghalhekk m'huwiex minnu li l-ammont dovut ta' Lm56 m'huwiex subcens imma huwa cens li jinkludi s-subcens kif fuq premiss stante illi irid jigi awmentat ic-cens u s-subcens originali minhabba l-approprijazzjoni ta' iktar art mill-konvenuti.

8. Ghalhekk mhux minnu li s-subcens annwu u perpetwu huwa ta' £56 sterlina imma se mai ta' Lm56 ekwivalenti gahl £130.45, liema ammont irid jigi awmentat minhabba l-appropriju ta' l-art u ghalhekk is-subcens annwu u perpetwu ghandu jkun ta' £175.93 li minnhom £35.26 jithallsu lil Joint Office.

Il-qorti rat l-atti.

Jibda biex jinghad li b'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni diga' hemm is-sentenza ta' din il-qorti tat-12 ta' April 2012. Fir-rigward tat-tieni u tielet eccezzjoni, bis-sentenza li nghatat fl-14 ta' Dicembru 2004 fil-kawza 1711/1997NC diga' hemm decizzjoni li ma kien hemm l-ebda uzurpazzjoni ta' art mill-konjugi Cassar.

M'hemmx dubju li s-sentenza tat-12 ta' April 2012 ghandha impatt fuq l-ezitu tat-talba rikonvenzjonali, in kwantu giet michuda r-raba' talba tal-attrici sabiex il-qorti tordna korrezzjoni fl-atti tad-29 ta' Marzu 1966⁴, 31 ta' Mejju 1967⁵ u 19 ta' Lulju 1978⁶. Talba intiza sabiex il-kejl tal-art ta' 152 qasab kwadri li jissemm fil-kuntratti, jizdied

⁴ **Edrichton Development Company Limited u P.A.M. (Malta) Ltd** taw lil Robert Knowles subenfitewsi perpetwa porzjon art b'kejl ta' 152 qasab kwadri, b'subencs ta' £56 sterlina fis-sena revidibbli kull 50 sena mill-1 ta' Dicembru 1965.

⁵ Knowles ittrasferixxa lil Alan Brotherton Rotcliffe l-art b'kejl ta' 152 qasab kwadri.

⁶ Rotcliffe ttrasferixxa lill-konvenuti Cassar "*Villa Saint George*" *situate in Qawra, Qawra Road, limits of Saint Paul's Bay, which villa is constructed over plot number twenty one (21) and is bounded on the North by the said road, on the East by property of Edrichton Development Company Limited as well as on the South, or its successors in title, as subject to fifty six pounds (£56) annual and perpetual subgroundrent, payable yearly and in advance of the twenty ninth (29th) March of each year, in local currency or in sterling at the choice of the direct owner.*".

b'53 qasab kwadri u b'hekk il-kejl komplessiv ikun ta' 205 qasab kwadri, u jizdied ukoll is-subcens pagabbli lill-attrici ghas-somma ta' *"Lm75.53 ekwivalenti ghal €175.93 li minnhom 35.26 huma Liri Sterlini li jithallsu lil Joint Office."*⁷. Fil-fatt fil-premessi tar-rikors guramentat, il-kumpannija attrici ddikjarat li l-konvenuti *"...mhux cens ta' Lm56 kif minnhom pretiz, imma sub-cens annwu u temporanju ta' Lm75.53 ekwivalenti ghal €175.93, annwu u temporanju, impost fuq 205 qasab kwadri, fejn illum tinsab mibnija Villa San Gorg, Triq it-Trunciera, Qawra, bl-uzurpazzjoni ta' 53 qasab kwadru inkluza, waqt li l-Joint Office ghandha tibqa' tirceivi Liri Sterlini 35.26."*

Dan apparti l-fatt li din il-qorti⁸ fl-14 ta' Dicembru 2004 fil-kawza **Edrichton Holdings Limited vs Perit Anthony Cassar et** (Cit. numru: 1711/1997) diga' ghamlitha cara li⁹:-

- i. *"...l-bejgh tal-utile dominium ma sarx ad mensuram izda kienet kompravendita ta' corpus determinat deskritt bhala villa bl-isem Villa Saint George sitwata f'Qawra Road, limiti ta' San Pawl il-Bahar."*
- ii. *"Inoltre ma jistax jinghad li kien hemm "approprijazzjoni ta' art" imma biss diskrepanza fil-kejl dovut ghal zball maghmul minn naha tas-socjeta attrici meta qassmet it-territorju fi plots."*¹⁰

Hu veru li l-kumpannija attrici ma kenitx parti ghall-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Lulju 1978 publikat min-nutar Dr Tonio Spiteri. Pero' dak li nghad fis-sentenza tal-14 ta' Dicembru 2004 hu gudikat u jorbot lilha wkoll bhala successur fit-titolu. Is-subcens li hu pagabbli mis-subenfitewta ghandu jkun dak dikjarat fil-kuntratti fuq imsemmija u xejn iktar. Fatt li l-attrici tirrikonoxxi tant li

⁷ Ara fol. 4.

⁸ Imhalled N. Cuschieri.

⁹ Ara fol. 37.

¹⁰ Enfazi li qeghda ssir in kwantu hu car li diga' hemm decizjoni li tikkonferma li l-konjugi Cassar ma hatfu l-ebda art minn wara dahar il-kumpannija attrici jew il-predecessuri taghha. Dikjarazzjoni li tmur kontra dak li allegat l-attrici fir-rikors promotur li: *"...ghal habta ta' l-1990 l-intimati uzurpaw 53 qasab kwadru mill-proprjeta tar-rikorrenti biex b'hekk illum qed jippretendu i ghandhom 205 qasab kwadri fejn tinstab l-proprjeta' taghhom."*

Kopja Informali ta' Sentenza

permezz tar-raba' talba, talbet li ssir korrezzjoni fil-kuntratti relattivi biex tirrifletti kejl ta' 205 qasab kwadri.

Mill-atti jidher li l-Ufficcju Kongunt irrikonoxxa lill-konvenuti bhala enfitewta. Fil-fatt f'ittra datata 18 ta' Gunju 2007 informa lil Cassar:-

“St. George (gia Plot 21), Triq it-Trunciera, San Pawl il-Bahar.

Ghandi pjacir ninfurmak illi l-Gvern irrikonoxxik bhala l-enfitewta tal-proprjeta' fuq imsemmija, bhala soggetta ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Stg. 35.26.

Inti mitlub li ggib din l-ittra mieghek meta thallas ic-cens ghall-perjodu mill-15/4/1998 sa l-14/4/2007 (9 snin x Stg 35.26) ta' Stg. 317.34, flimkien mall-karta ta' l-identita tieghek.

Kwalunkwe hlas ta' cens jista' jsir permezz ta' cheque pagabbli lid-Direttur – Ufficcju Kongunt.”¹¹.

Fatt rikonoxxut miz-zewg partijiet. Tant hu hekk li fir-rikors guramentat il-kumpannija attrici ddikjarat li:-

“recentement l-intimati gew rikonoxxuti direttament mill-Joint Office biex b'hekk huma qed ihallsu lill-istess Joint Office ta' Liri Sterlina 35.26 ossia c-cens originali fuq 205 qasab kwadru.”¹².

Hekk ukoll jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li fis-subcens hemm inkluz ic-cens li hu dovut lill-Ufficcju Kongunt bhala direttarju. L-attrici stess permezz tar-raba' talba, talbet li l-qorti tinnomina nutar biex jippubblika atti korrettorji li jkunu jsemmu subcens ta' “Lm75.53 ekwivalenti ghal €175.93 li minnhom 35.26 huma Liri Sterlini li jithallsu lil Joint Office.”. Talba michuda ghar-ragunijiet li nghataw fis-sentenza tat-12 ta' April 2012¹³.

¹¹ Fol. 45.

¹² Paragrafu 17 – fol. 3.

¹³ Fol. 113.

Min-naha tal-konvenuti Cassar, qeghdin jippretendu li s-subcens li ghandu jithallas lill-kumpannija attrici hu ta' £20.74 sterlina fis-sena, peress li l-Ufficcju Kongunt irrikonoxxihom bhala enfitewta u qeghdin ihallsu cens ta' £35.26 fis-sena. Wara li l-qorti ghamlet il-kalkoli, tikkonkludi li l-kalkolu li sar mill-Gvern hu bazat fuq kejl ta' 205 qasab kwadri (900.155 metri kwadri)¹⁴ u mhux 152 qasab kwadri (667.432 metri kwadri), cjo' l-kejl dikjarat fil-kuntratti tad-29 ta' Marzu 1966, 31 ta' Mejju 1967 u 19 ta' Lulju 1978. Il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuti li ghandhom ihallsu lill-attrici subcens fl-ammont ta' £20.74 sterlina fis-sena (£56 - £35.26 = £20.74), gialadarba hu evidenti li l-kalkolu ma sarx fuq il-kejl dikjarat fil-kuntratt (152 qasab kwadri), imma fuq kejl iktar li jinkludi 53 qasab kwadri, u li l-attrici kienet qeghda tippretendi li hi l-porzjon art li giet uzurpata mill-konvenuti. Il-ftehim li sar bejn il-konvenuti u l-Ufficcju Kongunt hu *res inter alios acta* ghall-attrici u m'ghandix tippregudika d-drittijiet taghha. Dan iktar u iktar meta tqies li fil-kuntratt originali tal-koncessjoni subenfitewtika, cjo' tad-29 ta' Marzu 1966 publikat min-nutar Dr George Cassar¹⁵, jinghad car u tond li s-subcens hu ta' £56 fis-sena revidibbli kull 50 sena, u l-kejl tal-art gie ddikjarat li hu 152 qasab kwadri. Ghalhekk, fil-fehma tal-qorti s-subcens pagabbli lill-kumpannija attrici hu ta':-

$$£56^{16} - £26.16^{17} = £29.84 \text{ fis-sena}^{18}.$$

¹⁴ Qasab kwadru fih 4.391 metri kwadri. Skond il-kuntratt originali tal-24 ta' Mejju 1965 atti nutar Dr J. Sciberras (fol. 38), Edrichton Development Company Limited u Dr Philip Attard Montalto inghataw art b'kejl ta' 50 tomna 2 mondelli u 3 misure, li mill-kalkoli li ghamlet il-qorti huma ekwivalenti ghal 56,631.02 metri kwadri. Skond ma jinghad fil-kuntratt ic-cens hu ta' *"two thousand two hundred and twenty pounds (£2,220) per annum commencing from the fifteenth day of April, one thousand nine hundred and sixtyfive (15.4.1965)."* (fol. 40). F'dan il-kuntest ghandha ragun l-attrici li c-cens hu ta' £0.172 kull qasba kwadra (ara raba' eccezzjoni.).

¹⁵ Fol. 6.

¹⁶ Subcens pagabbli lill-kumpannija attrici skond il-kuntratti fuq imsemmija.

¹⁷ Ammont li hu dovut lill-Gvern fuq kejl ta' 152 qasab kwadri, gialdarba hemm qbil u jirrizulta mill-provi li l-Gvern irrikonoxxa lill-konjugi Cassar bhala enfitewti [Jekk ghal 56,631.02 metri kwadri jithallas £2,200, ghal 667.43 metri kwadri (152 qasab kwadri) jithallas £26.16].

¹⁸ Dan hu l-kakolu li fil-fehma tal-qorti jirregola r-relazzjoni kuntrattwali ta' bejn il-partijiet.

Ghal dik li jirrigwarda l-munita li fiha ghandu jithallas is-subcens, skond il-kuntratt tad-29 ta' Marzu 1966 hu car li l-hlas kellu jsir fi sterlina jew munita lokali skond l-ghazla tas-subdirettarja (l-attrici). Fil-fehma tal-qorti mill-att hu car li s-subcens gie ffissat f'**Malta Pound**, li m'hijiex l-isterlina. Tant li s-subdirettarju inghatat l-jedd li titlob il-hlas fi sterlina jew '*..in local currency*'. Fl-1972 sehhet il-konverzjoni ghal-lira Maltija. Ghall-qorti dan ifisser li "*fifty six pounds (£56)*" saru Lm56. Wara li fl-2008 dahlet il-ewro, allura s-subcens jekk jintalab f'ewro hu ta' disgha u sittin u hamsin centezmu (€69.50) fis-sena. Il-qorti tistqarr li ma tifhimx ir-ragunament li qeghdin jaghmlu llum il-konvenuti li s-subcens hu f'lira sterlina, meta tikkunsidra dak li nghad f'ittra li baghatu lil Edrichton Estates Ltd datata 1 ta' Marzu 1999, fejn jinghad "*I understand that part of the said ground rent was due to the original owners – the Benedictine Sisters of Mdina. I have paid you laudemium of Lm56 (for which I have a receipt) and part of this sum was supposed to be passed on to them.*"¹⁹. Hekk ukoll f'ittra legali datata 9 ta' April 2007 li ntbaghatet ghan-nom ta' Cassar, jinghad: "*My client has instructed me to inform you that he is prepared to send you a cheque for the amount of Lm504 covering the ground-rent due, at the rate of Lm56 per annum, for the period between 29th March 1998 to date....*"²⁰. Mela l-konvenuti stess kienu qeghdin jirrikonoxxu li s-subcens ta' "*fifty six pounds (£56)*" kien f'lira Maltija. Sahansitra Anthony Demajo xehed: "*Kif dahlet il-munita Lira Maltija beda ihallasni Lm56, kif l-istess ghamel il-Perit Anthony Cassar. Il-perit Cassar waqaf ihallas ic-cens fl-1999.*"²¹. M'ghandux ikun li ghaliex qamet kwistjoni johorgu b'xi teorija gdida.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi t-talba rikonvenzjonali billi:-

1. Tichad l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-attrici, bl-ispejjez kontra taghha.

¹⁹ Dok. PC1.

²⁰ Dok. PC3.

²¹ Seduta tal-14 ta' Gunju 2012.

2. B'riferenza ghall-ewwel talba tiddikjara li fis-sentenza li nghatat fil-kawza Edrichton Holdings Limited vs Perit Anthony Cassar et (Cit. numru 1711/97) fl-14 ta' Dicembru 2004, diga' saret dikjarazzjoni mill-qorti li *"l-bejgh tal-utile dominium ma sarx ad mensuram izda kienet kompravendita ta' corpus determinat deskritt bhala villa bl-isem Villa Saint George sitwata f'Qawra Road, limiti ta' San Pawl il-Bahar 'which villa is constructed over plot number twenty one [21]."* Ghalhekk tastjeni milli taghmel xi dikjarazzjoni ulterjuri.

3. Tichad it-tmien eccezzjoni in kwantu l-attrici tippretendi li ghandu jkun hemm awment fis-subcens biex jinkludi iktar kejl minn dak dikjarat fil-kuntratti. Tikkonferma li fis-somma ta' £56 hemm inkluz ic-cens u s-subcens, b'dan li ghar-ragunijiet li nghataw hawn fuq disgha u sittin ewro u hamsin centezmu (€69.50) fis-sena huma pagabbli lill-kumpannija attrici soggett ghar-revizjoni skond ma jinghad fil-kuntratti fuq imsemmija. Somma pagabbli f'munita sterlina jew f'munita lokali, skond kif taghzel il-kumpannija attrici.

Spejjez relatati mal-ewwel talba a karigu tal-konvenuti. Il-kumplament tal-ispejjez jibqghu bla taxxa peress li l-ebda wahda mill-partijiet ma nghatat ir-ragun kollu ta' dak li kienet qeghda ssostni.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----